



CURIOUS ARCHITECTS

AAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER
EN SCHEPENEN VAN HEERS

BETREFT: VERBOUWEN VAN EEN WONING VOOR SEIZOENARBEIDERS

GEGEVENS

Aanvrager:	Pierre Beauduin
Project adres:	Bovelingenstraat 359, 3870 Heers
Kadastrale gegevens:	<u>73072A0139/00K000</u>
Datum:	28/11/2025

STEDENBOUWKUNDIGE WETGEVING

Het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren goedgekeurd op 05 april 1977, is van toepassing.
Dit perceel is gelegen in "woongebieden met landelijk karakter"

VERKLARING VAN ARCHITECTONISCHE EN RUIMTELIJKE KEUZES IN HET ONTWERP

Op het perceel bevindt zich momenteel een ruime eengezinswoning. Uit de bijgevoegde luchtfoto's blijkt dat het hoofdvolume reeds vóór 1977 was opgericht. Bij de gemeente zijn echter geen vergunde plannen terug te vinden. Op het perceel staan verschillende bijgebouwen en verhardingen.

De woning sluit aan op een mooie vierkantshoeve, eveneens eigendom van de bouwheer. De bouwheer wenst de bestaande woning volledig te renoveren en te isoleren, en alle bijgebouwen en overbodige verhardingen te verwijderen. Hierdoor wordt de vierkantshoeve en het perceel gevrijwaard van bijkomende aanhorigheden, en kan de woning herbestemd worden tot tijdelijke huisvesting voor seizoenarbeiders die tewerkgesteld zijn in het fruitbedrijf achter het perceel.

BOUWKUNDIGE INGREPEN

De woning krijgt:

- een nieuwe isolatieschil en een nieuw dak,
- vernieuwde technieken,
- nieuw buitenschrijnwerk.

Binnenin worden op het gelijkvloers enkele structurele wanden verwijderd om een grotere leefruimte te creëren. Aan de rechterzijde van de woning worden alle raamopeningen verwijderd om inkijk op het aangrenzende perceel te vermijden.

INDELING GELIJKVLOERS

- De inkom blijft behouden in de zijgevel.
- Vanuit de inkomhal vertrekt de trap naar de verdieping; naast de trap wordt een toilet voorzien.
- Links van de hal komt **slaapkamer 1**, geschikt voor 4 seizoenarbeiders.
- Rechts van de hal bevindt zich de nieuwe leefruimte met keuken en eethoek, voldoende ruim volgens de normering voor 14 seizoenarbeiders.
- Achter deze leefruimte bevindt zich **slaapkamer 2**, eveneens geschikt voor 4 seizoenarbeiders.
- Aan de leefruimte grenst een sas dat toegang geeft tot de kleine kelder. In dit sas bevindt zich de elektriciteitsteller; de waterteller bevindt zich in de kelder.

INDELING VERDIEPING

- Links van de traphal komt **slaapkamer 3**, geschikt voor 3 seizoenarbeiders.
- Achteraan wordt een berging voorzien voor de cv-installatie en een wasmachine.
- Verder langs de hal bevindt zich **slaapkamer 4**, eveneens geschikt voor 3 seizoenarbeiders.
- Achteraan komt de badkamer met 2 douchecellen, 3 toiletten en 4 wastafels.

MATERIALISATIE

- Gevelafwerking: witte crépi
- Dakbedekking: vlakke zwarte dakpannen
- Buitenschrijnwerk: zwarte PVC-profielen

BUITENAANLEG

- Aan de voorzijde komen 2 parkeerplaatsen parallel aan de straat, met een toegang van 4 m breed.
- Achter de parkeerplaatsen komt een schuifpoort om het perceel af te sluiten.
- De inrit wordt heraangelegd met de bestaande kasseien.
- Voor de parking wordt een zone met onverharde tuin aangelegd die dienst doet als infiltratiezone voor de parkingverharding.
- Via een pad en bestaande buitentrap bereikt men de verharding in betondallen langs de woning, die als terras fungeert en afwatert naar de onverharde tuinzone erlangs.

AFTOETSING WOONKWALITEIT SEIZOENARBEIDERS

Ruimte	Oppervlakte	Norm	Aantal personen
Slaapkamer 1	32,22 m ²	8 m ² /persoon	4
Slaapkamer 2	33,62 m ²	8 m ² /persoon	4
Slaapkamer 3	30,73 m ²	8 m ² /persoon	3
Slaapkamer 4	24,05 m ²	8 m ² /persoon	3
Totaal: 14 seizoenarbeiders			
• Wastafels: 4 (vereist: min. 3) • Douches: 2 (vereist: min. 2) • Toiletten: 4 (vereist: min. 3) • Leefruimte: 29,25 m² (vereist: min. 10 m²) • Keuken: 17,86 m² (vereist: min. 10 m²)			

HEMELWATERVERORDENING

Omdat er geen bijkomende verharding wordt aangelegd en een aanzienlijk aantal bijgebouwen wordt afgebroken, geldt geen verplichting tot aanleg van bijkomende infiltratievoorzieningen volgens de verordening.

Alle dak- en hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een nieuwe regenwaterput van **10.000 liter**, met overloop naar de riolering. Het regenwater wordt gebruikt voor:

- toiletspoeling,
- wasmachine,
- buitenkraan.

Alle verhardingen rond het gebouw wateren af naar voldoende grote onverharde zones op het eigen perceel.

IMPACTSCORE STIKSTOFDEPOSITIE

Er wordt door de verbouwing van een woning voor het tijdelijk verblijf van seizoensarbeiders weinig tot geen extra verkeersoverlast verwacht.

De stikstofdepositie gerelateerd aan mobiliteit zal hierdoor niet toenemen.

Wanneer we de locatie van de woning bekijken, merken we dat de afstand tot het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied ongeveer 2017m bedraagt.

Indien we er van uitgaan dat er 4 personen per dag gemiddeld 2 vervoersbewegingen maken komen we aan $(14 \times 2 \times 365)$ 10220 verplaatsingen per jaar.

Dit getal ligt ruim onder de norm van 70 000 verkeersbewegingen die toegestaan zijn volgens de tabel KDW 6 op een afstand van 0m.

Er kan dus met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project minder dan 1% bedraagt.

ERFGOED

Het project werd voorafgaand afgestemd met de dienst Onroerend Erfgoed. Naar aanleiding van deze afstemming werd principieel akkoord bekomen voor de voorgestelde gevelbehandeling, mits enkele aandachtspunten en voorwaarden, die integraal in voorliggende nota werden verwerkt.

De gevelherstelling zal uitgevoerd worden met respect voor de erfgoedwaarde van het gebouw en volgens een reversibele en erfgoedvriendelijke methodiek. Concreet omvat dit:

- Gevelreiniging door middel van een zachte reinigingstechniek. Hoewel zandstralen principieel als een agressievere techniek wordt beschouwd, kan deze techniek in dit geval worden toegepast mits gebruik van een niet-scherpe korrel, aangepaste korrelgrootte en lage werkdruk. Voorafgaand aan de uitvoering wordt een proefreiniging voorzien, waarvan de parameters in onderling overleg met de dienst Onroerend Erfgoed worden afgestemd.
- Verwijderen van beschadigde of verweerde voegen en heropvoegen met een crèmekleurige voegmortel, samengesteld uit wit zand, geel zand, wit cement (CBR) en circa 25% kalk, afgestemd op traditioneel historisch metselwerk en conform de reeds uitgevoerde gevelherstellingen.
- Lokale herstellingen ter hoogte van de bevestigingspunten van de af te breken, niet-historische aanbouwen, met hergebruik van identieke bakstenen waar mogelijk.

De bestaande aanbouwen maken geen integraal deel uit van de historische draagstructuur. Na afbraak blijven slechts beperkte sporen zichtbaar, die lokaal en met minimale impact worden hersteld.

Voor de werken aan de vrijgekomen zijgevel van het beschermde monument zal voorafgaand aan de uitvoering nog een aparte schriftelijke toelating worden aangevraagd via het e-loket van Onroerend Erfgoed.

Hopend op een positief advies,

Het Team van Curious Architects bv